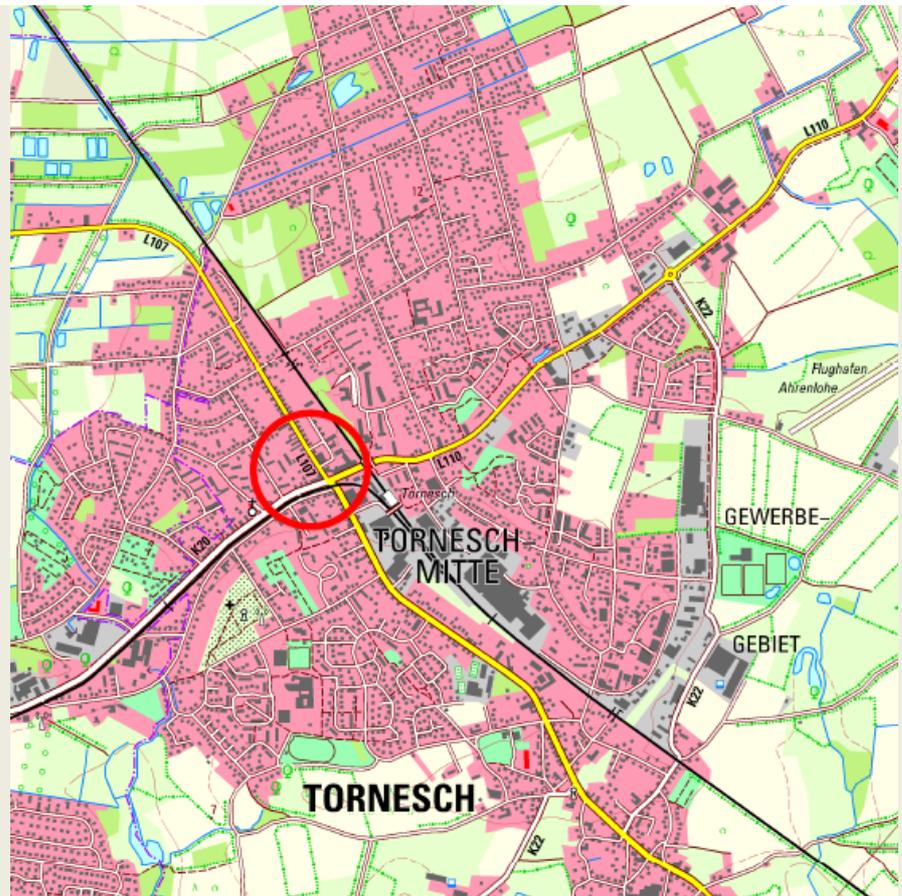


## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113

### der Stadt Tornesch

für den Bereich:  
„Westlich der Friedrichstraße und nördlich Jürgen-Siemsen-Straße (Teilbereich)“



- Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB)
- Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 4a (3) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

**Entwurf**

**Stand 14.02.2024**

zur Beratung am 04.03.2024 (Bau- und Planungsausschuss)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen und Planungsbeteiligte .....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren .....	2
1.3 Plangeltungsbereich und Bestand .....	3
<b>2 Anlass und Ziele</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
3.1 Regionalplanung .....	5
3.2 Landesentwicklungsplan.....	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	6
<b>4 Städtebauliche Begründung</b> .....	<b>7</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	9
4.4 Örtliche Bauvorschriften .....	9
<b>5 Grünordnung</b> .....	<b>10</b>
5.1 Ausgangssituation .....	10
5.2 Naturschutzrechtlicher Eingriff.....	11
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung .....	12
5.4 Grünordnerische Festsetzungen .....	13
<b>6 Verkehr</b> .....	<b>14</b>
6.1 Äußere Erschließung .....	14
6.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr .....	15
6.3 ÖPNV .....	16
<b>7 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>16</b>
<b>8 Immissionen</b> .....	<b>20</b>
<b>9 Vorhabeninduzierte Verschattung</b> .....	<b>22</b>
<b>10 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung</b> .....	<b>23</b>
<b>11 Städtebauliche Flächenbilanz</b> .....	<b>24</b>
<b>12 Kosten</b> .....	<b>24</b>

#### Anlagen:

- GesamtkonzeptTeil C: Vorhabenplan Jürgen-Siemsen-Straße 2c/Friedrichstraße, 10/2023, Hansmann Heitgerken Architekten, Hamburg
- Fachbeitrag Artenschutz, 05/2023, Umweltplanung Bartels, Hamburg
- Schalltechnische Untersuchung, 12/2023, Insitut für Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg
- Wasserwirtschaftliches Konzept, 05/2023, d+p dänekamp und partner, Halstenbek
- Verkehrstechnische Untersuchung, 08/2023, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover
- Verschattungsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 Stadt Tornesch, 08/2023, Küssner Verschattungsgutachten, Lübeck

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen und Planungsbeteiligte

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 für den Bereich „westlich Friedrichstraße und nördlich Jürgen-Siemsen-Str. (Teilbereich)“ beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Für das Plangebiet besteht bislang kein Planrecht, Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Als Grundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurbüros Patzelt Rieffel auf Basis eines ALKIS-Auszuges.

Die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg. Im Verfahren wurden folgende Fachgutachten erbracht:

- Fachbeitrag Artenschutz, Bartels Umweltplanung, Hamburg
- Schalltechnische Untersuchung, Institut für Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg
- Wasserwirtschaftliches Konzept, Dänekamp und Partner, Halstenbek
- Verkehrstechnische Untersuchung, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover
- Verschattungsgutachten, Küssner Verschattungsgutachten, Lübeck

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter maßgeblich beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes Nr. 113 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die durch den Bebauungsplan

vorbereiteten Eingriffe erfolgt nicht. Eine artenschutzrechtliche Beurteilung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wird durchgeführt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 werden keine der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 b genannten Schutzgüter beeinträchtigt. Ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Eine Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 nach § 13 a BauGB ist demnach zulässig.

### 1.3 Plangeltungsbereich und Bestand

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 0,41 ha.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 liegt zentral im Innenstadtbereich der Stadt Tornesch im direkten Umfeld des Verkehrsknotens L 110 *Ahrenloher Straße*, L 107 *Friedrichstraße* und K20 *Jürgen-Siemsen-Straße*. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist winkelförmig und grenzt im Nordosten an die *Friedrichstraße* und im Südosten an die *Jürgen-Siemsen-Straße*.

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen derzeit kleinere Wohngebäude auf Gartengrundstücken. Zur *Friedrichstraße* befindet sich ein Gebäude mit einer Gewerbefläche im Erdgeschoss. Innerhalb des Plangebietes wachsen einige kleinere Gehölze. Im südwestlichen Grenzbereich zur *Jürgen-Siemsen-Straße* steht eine größere Linde, im Südosten steht auf dem Nachbargrundstück ein größerer Ahorn, dessen Krone zum Teil in das Plangebiet hineinragt. In dessen Kronentraufbereich steht innerhalb des Geltungsbereiches eine größere Nebenanlage. Für diesen Teil ist zu unterstellen, dass keine Wurzeln des Gehölzes vorhanden sind.

Im Osten des winkelförmigen Plangebietes grenzen im Kreuzungsbereich zur *Friedrich-* und *Jürgen-Siemsen-Straße* mehrgeschossige Wohngebäude an, die teilweise Gewerbeflächen in der Erdgeschosszone zur *Friedrichstraße* aufweisen. Die Gebäude zur *Friedrichstraße* sind zum Teil neueren Baujahres und weisen drei Vollgeschosse und ein darüberliegendes, eingerücktes und farblich abgesetztes Staffelgeschoss auf. Der winkelförmige Baukörper im direkten Kreuzungsbereich *Friedrich-* und *Jürgen-Siemsen-Straße* ist ein zweigeschossiger Winkelbau mit geneigtem und ausgebautem Dachgeschoss.

Das weitere Umfeld entlang der *Friedrichstraße* ist von Wohn- und Geschäftsgebäuden mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss geprägt. Östlich der *Friedrichstraße* befinden sich größere bauliche Strukturen, die z.T. besondere Wohnformen, Einzelhandel und Dienstleistungen umfassen. Der Bahnhof Tornesch liegt mit 250 m Entfernung in fußläufiger Entfernung. Westlich an das Plangebiet angrenzend sind in den letzten Jahren ebenfalls neue mehrgeschossige Wohngebäude entstanden, die ebenfalls drei Vollgeschosse mit darüberliegenden, eingerückten Geschossen aufweisen.

Südlich, auf der gegenüberliegenden Seite der erschließenden *Jürgen-Siemsen-Straße* verläuft die Schienenstrecke der Nebenbahn Tornesch-Uetersen.

## 2 Anlass und Ziele

**Anlass** der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 ist das Bestreben der Stadt, die Planungen eines Vorhabenträgers zur Realisierung von Wohngebäuden mit Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen zu den erschließenden überörtlichen Straßen *Friedrichstraße* und *Jürgen-Siemsen-Straße* planungsrechtlich vorzubereiten und eine Realisierung zu ermöglichen.

Vorgesehen ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit einer großen Tiefgarage und einer oberirdischen Stellplatzanlage. Darüber hinaus wird innerhalb des Geltungsgebietes ebenfalls ein Kleinkindspielplatz errichtet werden.



Abbildung 1: Lageplan des Vorhabens, Stand 10/2023 © Hansmann Heitgerken Architekten

Die Stadt stellt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf, der durch einen entsprechend abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen regelt. Die Planungs- und Erschließungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die vorhabenkonkret getroffen sind.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden auch Regelungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in den Erdgeschosszonen getroffen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen *Jürgen-Siemsen-Straße* und *Friedrichstraße* orientiert sind. Ziel des Vorhabenträgers wie der Stadt ist es, hier eine Belebung durch gewerbliche Nutzungen, bevorzugt Gastronomie (zur Friedrichstraße) und Gewerbe, zu begünstigen. So wird vereinbart, dass zur Friedrichstraße eine Nutzungseinheit mit mindestens 140 m<sup>2</sup> errichtet wird, die als Gastronomie oder Ladenfläche ausgebaut werden darf.

Zur *Jürgen-Siemsen Straße* wird für das Erdgeschoss vertraglich eine Nutzungseinheit mit

70 m<sup>2</sup> Fläche vereinbart, die als Büro, Praxis und /oder Ladeneinheit zu entwickeln ist. Darüber hinaus wird vereinbart, dass die zusätzlichen Flächen innerhalb der Gebäude in den Erdgeschossen und Obergeschossen als Wohnungen, Büros oder Praxen genutzt werden dürfen.

Zur Reduktion der notwendigen Stellplätze streben Vorhabenträger und Stadt eine Ablöse von Stellplätzen durch ein Angebot für Car-Sharing an. Zur Jürgen-Siemsen-Straße orientiert wird ein entsprechendes Angebot vorgesehen



Abbildung 2: Visualisierung des Vorhabens zur Friedrichstraße, Stand 05/2023  
© Hansmann Heitgerken Architekten

**Ziel** des Bauleitplanverfahrens ist es, eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung im Ortskern durch entsprechende Planrechtrechtschaffung zu ermöglichen um den Wohn- und Arbeitsstandort Tornesch im Sinne einer flächenschonenden Nachverdichtung nachhaltig zu entwickeln.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Süd (für den „Planungsraum I“ (alt)<sup>1</sup> stellt dar, dass Tornesch im Ordnungsraum um Hamburg liegt, in dem sich die weitere Entwicklung des Ordnungskonzepts entlang der Siedlungsachsen vollziehen soll.

Die Stadt Tornesch ist als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Zu den Stadtrandkernen werden folgende Aufgaben benannt: "Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen

<sup>1</sup> Der Regionalplan für den „Planungsraum III“ (neu) befindet sich 2023 in Aufstellung)

Bauflächen gerecht werden. (...)" (siehe 5.1 Z (7)). Die angestrebte Ausweisung als urbanes Gebiet im zentralen Siedlungskörper steht der Raumordnung somit nicht entgegen.

Die vorgesehene Planung entspricht mit den beabsichtigten Festsetzungen dem Regionalplan.

### 3.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan als Grundlage für die bauliche Entwicklung heranzuziehen: Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 gehört die Stadt Tornesch zum Ordnungsraum um die Stadt Hamburg. Sie liegt an der Landesentwicklungsachse der BAB23 im Bereich der Siedlungsachsengrundrichtung im 10 km Umkreis um das Oberzentrum Elmshorn. Tornesch hat im zentralörtlichen System die Funktion eines Stadtrandkerns 2. Ordnung.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Hauptkarte des LEP S-H, Fortschreibung 2021 mit Lage des Plangebiets

Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.

Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen. Der Bebauungsplan Nr. 113 entspricht den Zielen der Raumordnung.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet entlang der *Friedrichstraße* **gemischte Bauflächen** dar, straßenabgewandt nach Westen und zur *Jürgen-Siemsen-Straße* werden Wohnbauflächen dargestellt (siehe Abbildung 2). Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein urbanes Gebiet festgesetzt. Dieses ist nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf im vorliegenden Verfahren einer Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB. Durch die Berichtigung wird dem

Entwicklungsgebot gem. Abs. 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

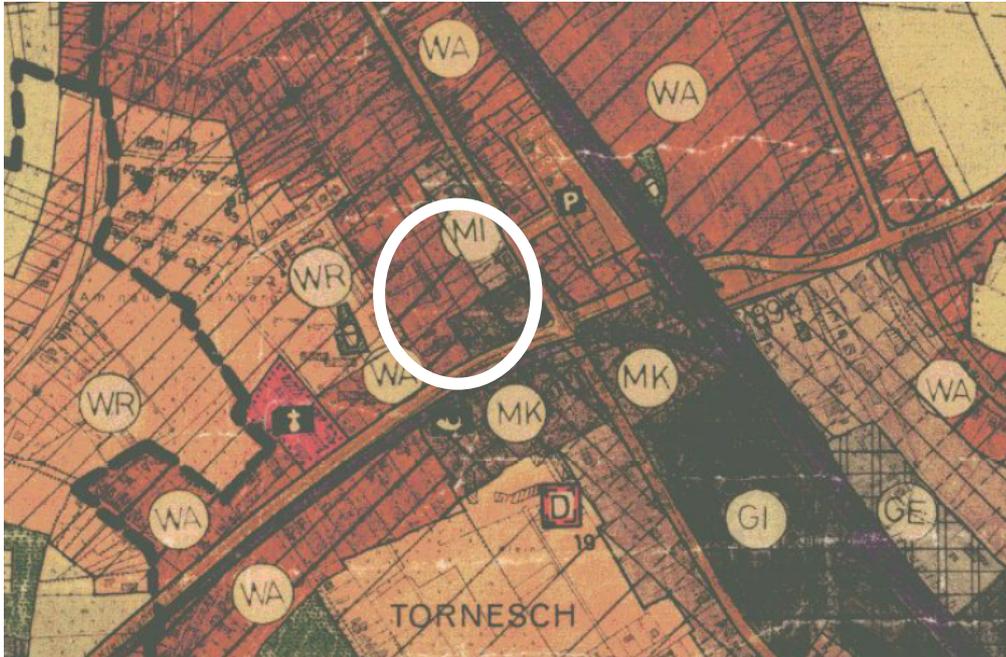


Abbildung 4: Geltungsbereich mit Darstellungen des wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorege von 1972

## 4 Städtebauliche Begründung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein urbanes Gebiet festgesetzt. Urbane Gebiete dienen überwiegend dem Wohnen in zentralen Lagen sowie einer Unterbringung solcher, zum Beispiel gewerblicher Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes trifft die Stadt eine Festsetzung, die dem Ziel der Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage unter gleichzeitiger Würdigung des Anspruches, dass die Lagegunst im Zentrum auch gewerbliche oder beispielsweise soziale Einrichtungen in der Erdgeschosszone entspricht. Eine Nutzungsmischung muss im urbanen Gebiet, anders als im Mischgebiet, nicht gleichgewichtig sein, womit die Stadt dem Ziel gerecht werden kann, schwerpunktmäßig ein zentrales Wohnen im Plangebiet planungsrechtlich zu ermöglichen.

Um eine Belebung der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Erdgeschosszonen zu begünstigen trifft die Stadt Tornesch ergänzende Festsetzungen. In Entsprechung des Vorhabenplanes wird mit 210 m<sup>2</sup> Fläche eine Mindestgröße an Gewerbeflächen innerhalb des urbanen Gebietes im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend werden Ausnahmen bei der Art der baulichen Nutzung definiert. Nach diesen sind bei einer nicht gewerblichen Nutzung Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig. So möchte die Stadt absichern, dass es Rückfallebenen gibt, durch die Leerstände in zentraler Lage vermieden werden können.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist die Stadt im Hinblick auf die zukünftige Nachfrage und die Möglichkeit, entsprechende Ansiedlungen von nicht die Wohnnutzung störenden Nutzungen vornehmen zu können, die der örtlichen Lage gerecht werden, sehr

flexibel.

In den festgesetzten urbanen Gebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese erachtet die Stadt als nicht mit den planerischen Zielen sowie der Lage und der gewünschten Nutzung vereinbar.

Der festgesetzte Ausschluss zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfolgt mit dem Ziel, die Attraktivität und Vielfalt an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zu erhalten bzw. zu schaffen und Verdrängungsprozessen durch Vergnügungsstätten entgegen zu wirken.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne einer flächensparenden Bodenpolitik und der angestrebten Nachverdichtung wird für den Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 festgesetzt. Um die Realisierung von Stellplätzen und Zuwegungen im Sinne einer flächeneffizienten Nutzung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für die Realisierung von Tiefgaragen, Stellplätzen und Zuwegungen bis zu einer GRZ II von 0,8 für die Flurstücke überschritten werden darf. Die Festsetzung, dass in Ausnahmefällen geringfügige Überschreitungen zugelassen werden können hat keinerlei Auswirkungen zur Folge, die Einschränkungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse begünstigen. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Durchgrünung und zur Erhaltung der Bodenfunktion getroffen, durch die entsprechende Versiegelungen kompensiert werden können.

Die Geschossigkeit wird mit drei bis vier Vollgeschossen festgesetzt, um der Lage angemessene städtebauliche Kubaturen zu ermöglichen. Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10 bzw. 12,5 Metern wird Höhe der baulichen Anlagen eindeutig begrenzt.

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe wird als unterer Bezugspunkt ein Bauhöhennull mit 11,75 m ü NHN festgesetzt. Durch die Begrenzung der Höhe des unteren Bezugspunktes (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) wird sichergestellt, dass das Gebäude keinen massiven Sockel ausbildet. Dies ist sowohl für die städtebauliche Wirkung als auch für die tatsächliche barrierearme/freie Nutzbarkeit entstehender baulicher Anlagen entscheidend.

Die Festsetzungen der Bezugspunkte und der Gebäudehöhen wurden auch im Hinblick auf die Verschattung in der Umgebung überprüft und sind im Ergebnis verträglich (siehe 9).

Durch die Festsetzungen einer **Grundflächenzahl (GRZ)**, der maximalen **Gebäudehöhe** und der Zahl der zulässigen **Vollgeschosse** wird die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Über eine entsprechende textliche Festsetzung wird geregelt, dass die festgesetzte Gebäudehöhe durch technische Anlagen, die für den Gebäudebetrieb notwendig sind, sowie Anlagen/Installationen zur Gewinnung regenerativer Energien um bis zu einen Meter überschritten werden darf. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gebäudeausrüstung eine für das Vorhaben auskömmliche Flexibilität aufweisen, die städtebaulich verträglich ist, da entsprechende Aufbauten im Regelfall nicht auf dem ganzen Gebäude entstehen. Ebenfalls wird so gewährleistet, dass entsprechende Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf dem Gebäude

installiert werden können, um die Nachhaltigkeit des Gebäudes in dessen Betrieb zu erhöhen. Um deren optische Wirkung zu begrenzen wurde eine Festsetzung aufgenommen, nach der diese einen Mindestabstand von 1 m zur Außenwand/Attika des obersten Geschosses einhalten müssen.

### 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen definiert, die anhand des Vorhabens bestimmt worden sind. Die Baugrenzen ermöglichen die Errichtung der geplanten Gebäude, weisen jedoch eine gewisse Flexibilität für die endgültige Konkretisierung des Vorhabens auf. Im südlichen Geltungsbereich ist die überbaubare Fläche eng am Vorhaben orientiert und so festgesetzt, dass der Kronentraufbereich der dort im Geltungsbereich stehenden Linde nicht unnötig beeinträchtigt wird. Ziel ist es, einen Erhalt dieses Gehölzes zu begünstigen.

Terrassen und Balkone dürfen die überbaubare Fläche überschreiten, da diese eine andere Wirkung haben als die Hauptfassade. Um Außenwohnbereiche vor Schall zu schützen, dürfen diese mit Schallschutzwänden/Schutzverglasungen ausgeführt werden, wenn diese auf Basis eines Schallschutznachweises erforderlich sind.

Um das gewünschte städtebauliche Bild entlang der Hauptstraßen im Zentrum der Stadt Tornesch zu sichern wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nicht zwischen der vorderen, der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Baugrenze sowie der Verkehrsflächen zulässig sind. Ausnahmen sind nur für Einfriedungen, offene Stellplätze, Fahrradabstellanlagen sowie Pflasterungen und Zuwegungen zulässig. Ebenfalls sind Außensitzbereiche und Terrassen für gastronomische Betriebe zulässig, die jedoch nicht dauerhaft überdacht sein dürfen.

Mit der Festsetzung stellt die Stadt sicher, dass der öffentliche Raum durch die Hauptanlagen und nicht durch Nebenanlagen geprägt wird. Ebenfalls wird im Hinblick auf die wünschenswerte Belebung der Erdgeschosszone durch entsprechende Nutzungen eine aktive Bespielung des straßenzugewandten Außenraumes ermöglicht.

Die Errichtung einer Tiefgarage wird durch eine entsprechende Flächenfestsetzung mit größerer Flexibilität als innerhalb der überbaubaren Flächen für Hauptanlagen ermöglicht. Da dieser Teil des Baukörpers unterirdisch ist, geht von diesem keine städtebauliche Wirkung aus. Ergänzend wird festgesetzt, dass zu Rettungszwecken erforderliche Bauteile in Untergeschossen außerhalb der festgesetzten Umgrenzung zulässig sind. Dies sind neben Zu- und Ausfahrten beispielsweise auch Rettungstreppen. Sofern diese im seitlichen Bauwuch (Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze) liegen und die Abstände zur Grundstücksgrenze unterschreiten, sind unter Umständen entsprechende öffentlich-rechtliche Regelungen zu treffen.

### 4.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der konkretisierten Vorhabenplanung und der Ausarbeitung von Genehmigungsunterlagen für das Vorhaben im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden entsprechende Regelungen zur Gestaltung aufgenommen. Aus diesem Grund wird für die Gestaltung nur ein Mindestmaß an Regelung im Bebauungsplan

festgesetzt, die jedoch ein Einfügen in das Ortsbild sicherstellen und gleichzeitig eine entsprechende Flexibilität hinsichtlich eines individuellen Gestaltungsspielraumes zulassen.

### **Fassadengestaltung**

Um eine ortsbildtypische Gestaltung sicherzustellen wird festgesetzt, dass die Außenwände der Vollgeschosse in Sichtmauerwerk oder in Sichtmauerwerksoptik herzustellen sind. Damit passt sich das Vorhaben in die ortsbildtypische Architektur ein.

Dies bedeutet, dass ein Geschoss oberhalb der zulässigen Vollgeschosse auch mit anderen Materialitäten gestaltet werden und sich dieses somit gestalterisch von den Vollgeschossen ortsbildverträglich absetzen kann.

### **Stellplätze**

Die Stadt Tornesch hat eine Stellplatzsatzung beschlossen. Für die Realisierung der für das Vorhaben notwendigen Stellplätze und die Fahrradstellplätze gilt die zum Zeitpunkt des Bauantrages gültige Stellplatzsatzung der Stadt (s. Kapitel 6.2).

### **Werbesatzung**

Die geltende Werbesatzung der Stadt Tornesch dient dazu, störende Elemente im Stadtbild zu verringern oder zu vermeiden. Aus diesem Grund sind Werbeanlagen in Anzahl, Maßstab und Erscheinung nach den Vorgaben der Satzung zu installieren, wodurch eine Einfügung in das Stadtbild sichergestellt werden kann. Darüber hinaus wird geregelt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten des Gebäudes zulässig sind, um diese ausschließlich auf den Straßenraum wirken zu lassen und eine unnötige Störung der angrenzenden Gebiete zu vermeiden.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Um Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, trifft die Stadt Regelungen zu möglichen Geldbußen gem. § 84 Abs. 3 LBO.

## **5 Grünordnung**

### **5.1 Ausgangssituation**

Die Flächen des Planänderungsbereichs werden, bis auf den nordwestlichen Teilbereich, der mit seiner Gartennutzung noch brach liegt, zukünftig jedoch bebaut werden soll, überwiegend von Gebäuden und Flächen für den ruhenden Verkehr eingenommen. Entsprechend hoch sind, vor allem an der *Friedrichstraße*, bereits heute der Versiegelungsgrad und die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Der Beitrag zur Grundwasserneubildung ist entsprechend gering.

Die unversiegelten Flächen im nordwestlichen Teilbereich sind als Rasenflächen, gärtnerisch genutzte Flächen. Die Gartenflächen weisen mehrere Nadelbäume, Laubgehölze sowie kleinere Ziersträucher auf. Eine größere gewöhnlichen Traubenkirsche befindet sich an der östlichen Plangebietsgrenze. Im Süden befindet sich an der *Jürgen-Siemsen-Straße* eine ortsbildprägende Linde sowie eine kleinere Birke. Außerhalb des Plangebiets steht im Südosten auf dem Nachbargrundstück ein größerer Ahornbaum, der mit seiner Baumkrone in das Plangebiet zum Teil hineinragt.

Aufgrund des in Teilen hohen Versiegelungsgrads und der nur durchschnittlichen Ausstattung mit Vegetationsstrukturen haben die Flächen des Plangebiets nur eine geringe Bedeutung für die heimische Tierwelt, hier im Wesentlichen für gehölzbrütende Vogelarten der Siedlungsbiotope.

Das Ortsbild im Umfeld des betrachteten innerörtlichen Landschaftsausschnitts ist durch die Baumassen der wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen im Zentrum, die umgebenden Wohnbebauungen und die Hauptverkehrsstraßen geprägt. Für das Plangebiet selbst haben die vorhandene Linde an der *Jürgen-Siemsen-Straße* und der große Ahorn auf dem Nachbargrundstück *Jürgen-Siemsen-Straße 2b* eine gestalterische Wirkung. Maßnahmen zum Schutz dieses ortsbildprägenden Großgehölzes sind im Rahmen der Ertüchtigung der vorgesehenen Zufahrt zu definieren. Hierzu sind die DIN 18920 und die RAS-LP-4 heranzuziehen. Zum Schutz der Gehölze ist die Fläche für die Tiefgaragen in diesem Teilbereich ausgeschnitten. Für das Wurzelwerk des Ahorns östlich außerhalb des Kronentraufbereiches ist für die überbaubare Fläche zu unterstellen, dass hier im Bereich des im Bestand vorhandenen Garagen- und Schuppengebäudes keine wesentlichen Baumwurzeln vorhanden sind. Außerhalb der Fläche ist nicht auszuschließen, dass Wurzelwerk im Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m vorhanden ist.

Bei Ausschachtungen sind besondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich der Bäume zu treffen.

Baumaßnahmen sind in diesen Bereichen nur bei Anwendung der DIN 18920 zulässig. Gemäß der DIN 18920 muss der Aushub von Baugruben im Wurzelbereich unter Schonung des Wurzelwerkes durch Absaugen oder Handschachtung erfolgen. Zum Schutz vor Austrocknung ist ein Wurzelvorhang herzustellen. Im Übrigen wird auf die DIN 18920 verwiesen. Bei Beachtung der DIN 18920 wird von einer Erhaltung und einem ausreichenden Schutz der betreffenden Bäume ausgegangen.

## 5.2 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Gegenüber bisherigen baulichen Ausnutzungen verursachen die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der zulässigen Überschreitung der zulässigen GRZ auf bis zu 0,80 zusätzliche Versiegelungen mit im Gesamtzusammenhang aber nur geringer Relevanz für das Schutzgut Boden.

Auch für das Schutzgut Wasser treten keine erheblichen vorhabens-, besonders versiegelungsbedingten Veränderungen ein. Die zusätzlich ermöglichten Versiegelungen sowie die Verluste von Gehölzbeständen führen auch für das Schutzgut Klima nicht zu Beeinträchtigungen mit erheblichem Ausmaß. Es kommt zwar zu Verlusten von Gehölzen und Freiflächen, es werden jedoch keine Flächen oder Elemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften beansprucht. Auf die Auswirkungen aus artenschutzrechtlicher Sicht wird im nachfolgenden Kapitel eingegangen.

Für das Landschafts-/Ortsbild sind die geänderten Festsetzungen ebenfalls nicht mit erheblichen Veränderungen verbunden, da die zulässigen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen gegenüber dem neueren Gebäudebestand und dem geltenden Planrecht nicht wesentlich abweichen.

Unter der Voraussetzung des Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht. Unberührt davon ist das Artenschutzrecht.

### 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Der Fachbeitrag Artenschutz wurde von dem Büro Umweltplanung Bartels, Hamburg erarbeitet. In zwei Begehungen im November 2022 sowie April 2023 wurde der natur- und artenschutzrechtliche Bestand im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse im Plangebiet erhoben. Für potenziell betroffene Arten wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtlichen Vorschriften berührt werden und Verstöße vermieden werden können. Daraus wurden die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen definiert.

#### Potentialanalyse

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung der Eingriffsvorhaben gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG im Bebauungsplan Nr. 113 sind nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

#### Fledermäuse

Bei den Begehungen des Plangebiets konnten keine Anzeichen im Bereich der Gehölze sowie des Gebäudebestands für Fledermausquartiere festgestellt werden. Es sind Flüge von Fledermäusen möglich, die in den Gartenflächen nach Fluginsekten jagen oder das Plangebiet durchfliegen. Von einer besonderen Bedeutung des Plangebiets für Fledermäuse ist nicht auszugehen.

#### Vogelarten

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen innerhalb der Gartenflächen sind Singvögel der Siedlungsbiotope (u. a. Amsel, Blau- sowie Kohlmeise, Eichelhäher, Elster, Haussperling, Heckenbraunelle) zu erwarten. Die Gebäude weisen keine Habitateignung für gebäudewohnende Vogelarten auf.

Das Vorkommen von weiteren Säugetierarten, Amphibien- und Reptilienarten, Wirbellose sowie Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund mangelnder Verbreitung sowie fehlender Habitate auszuschließen

Sollten jedoch bei Abrissarbeiten entgegen der vorliegenden Kenntnislage und Einschätzung Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen gefunden werden, wären weitere Arbeiten an den Gebäuden ggf. zeitlich zu verschieben oder die Tötung und Verletzung vorkommender Tiere durch andere Vorkehrungen zu vermeiden. Die für den Artenschutz zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg ist in diesem Fall umgehend zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG ergeben sich folgende **Vermeidungsmaßnahmen** und werden als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen:

#### **Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen**

Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten.

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

#### **Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten „warm white“ mit Schwerpunkt der Licht-Emissionen im Wellenlängenbereich von 530 nm bis 630 nm) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten

auszurichten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland gemäß BNatSchG wurde im BNatSchG der § 41a (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) hingewiesen. Nach § 41 a BNatSchG sind *„neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.“*

Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

#### 5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Um trotz der beabsichtigten Innenentwicklung eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

So wird die quartiersprägende Linde im Süden an der *Jürgen-Siemsen-Straße* zum Erhalt festgesetzt. Für den Fall eines Abgangs wird eine entsprechende Festsetzung für die Ersatzpflanzung aufgenommen. Um einen wertigen Ersatz zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass dieser durch eine Pflanzung standortgerechter, großkroniger Laubbäume (z.B. als Hochstamm 3 x verpflanzt, 20-25 cm Stammumfang) im Verhältnis 1:1 am Standort zu ersetzen ist. Um den Bestand der Linden-Allee an der *Jürgen Siemsen-Straße* zu erhalten, wird empfohlen, die Arten Winter-Linde (*Tilia cordata*) oder Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*) zu pflanzen.

Dem Erhalt des quartiersprägenden Ahorns im Südwesten auf dem Nachbargrundstück wird insofern Rechnung getragen, dass der Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 Meter von jeglicher Versiegelung freigehalten wird.

Für die Durchgrünung im Plangebiet wird festgesetzt, dass die nicht überbaute Fläche von Tiefgaragen mit einem mindestens 0,6 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen ist. Ausnahmen können für befestigte Flächen zugelassen werden, also für entsprechende Zuwegungen oder Stellplatzanlagen. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass das Plangebiet langfristig durchgrünt werden kann.

Da auch Dachflächen eine entsprechende Bedeutung für Natur und Landschaft sowie das Klima haben, wird festgesetzt, dass das oberste Geschoss eines jeden Gebäudes mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen ist. Dadurch können die Dachflächen auch besser für die Regenrückhaltung dienen und haben durch die Durchgrünung positive Auswirkungen auf das lokale Mikroklima. Die begrüneten Dachflächen dürfen ergänzend ebenfalls für die festgesetzten Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (siehe Kapitel 7) genutzt werden.

Um die natürliche Bodenfunktion auch in zentraler Lage bestmöglich zu erhalten, wird festgesetzt, dass eine entsprechende Durchgrünung und Gestaltung zu erfolgen hat. Aus diesem Grund werden auch Schottergärten und ähnliche Steingärten explizit ausgeschlossen.

sen. Diese entsprechen nicht dem gestalterischen Anspruch für das Stadtgebiet und haben negative Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit, das Mikroklima und die Artenvielfalt. Auf Grund der üblichen Ausprägungen würden diese den hohen Grad der Versiegelung weiter steigern, was nicht im Sinne einer verantwortungsbewussten Planung ist.

Aus ebendiesem Grund wird auch festgesetzt, dass die privaten Grundstücksflächen die zur Erschließung dienen, insbesondere Stellplätze, Zuwegungen und Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Dieser wird auch durch entsprechende Pflasterungen ermöglicht, die Fugen aufweisen oder aus sog. haufwerksporigem Pflaster bestehen. Für diese Erschließungsflächen wird durch die Festsetzung eines maximalen Abflussbeiwertes ein Mindestmaß an Sickerfähigkeit für versiegelte Flächen festgesetzt. Nach diesem dürfen notwendige Wege und versiegelte Flächen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75 ausgebaut werden, was einem Pflaster mit dichten Fugen entspricht. Damit kann auch ein barrierefreier Ausbau von Wege- und Aufenthaltsflächen im Freien sichergestellt werden. Darüber hinaus ist durch Vorhabentragende dafür Sorge zu tragen, dass Versiegelungen zu minimieren sind.

Durch die Festsetzung werden vollversiegelnde Unterbauten durch Folien oder flächige Betonierungen ausgeschlossen. Durch die Festsetzung wird auch die Grundwasserneubildung begünstigt.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes werden ebenfalls Anpflanzungen festgesetzt. So wird für die geplante Stellplatzanlage festgesetzt, dass je angefangener 8 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen ist. Um einen langfristigen Erhalt und gute Entwicklungsmöglichkeiten sicherzustellen wird festgesetzt, dass für jeden Baum eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen ist. Die Breite des durchwurzelbaren Raumes muss hierbei mindestens 2 m, die Tiefe mindestens 1,5 m betragen. Um auch eine Bepflanzung auf der vorgesehenen Tiefgarage zu ermöglichen wird ergänzend festgesetzt, dass die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats hier für kleinere Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen mindestens 80 cm betragen muss.

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Versickerungsmulden mit Baumpflanzorten zu kombinieren. Gleichzeitig können installierte Baumrigolen bei dem langfristigen Erhalt von Gehölzen in Trockenperioden unterstützen.

## 6 Verkehr

### 6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an der die Erschließung sichernden *Friedrichstraße* (Landesstraße 107) im Osten und die *Jürgen-Siemsen-Straße* (K20) im Süden sehr gut an das bestehende Straßennetz angebunden. Durch die fußläufige Nähe zum Bahnhof Tornesch sehr gut sowohl an das örtliche, als auch an das überörtliche Verkehrsnetz des MIV und des SPNV/ÖPNV (siehe auch 6.3) angebunden.

Über den östlichen Verlauf der *Ahrensloher Straße* (L110) zu der im Osten gelegenen Anschlussstelle Tornesch der BAB A23.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass Veränderungen an der Landesstraße L 107 abzustimmen sind.

## 6.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Es ist eine Erschließung von der *Friedrichstraße* und der *Jürgen-Siemsen-Straße* vorgesehen. Zur Sicherung der oberirdischen Erschließung wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das eine Durchwegung sicherstellt. Dieses darf im Rahmen der Konkretisierung der Außenanlagenplanung verschoben werden.

Im Falle einer Realteilung sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mittels Eintragung einer Baulast in das von der Unteren Bauaufsicht des Kreis Pinneberg geführten Baulastenverzeichnis der Stadt Tornesch zu sichern.

Die Erschließung der zentral vorgesehenen Tiefgarage erfolgt über eine gesonderte Tiefgaragenzufahrt, die als zweite Zufahrt von der *Friedrichstraße* den Geltungsbereich erschließt.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Schubert, Hannover wurden die verkehrlichen Wirkungen des Bauvorhabens untersucht. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst, für Details wird auf das Gutachten verwiesen. Auf Basis der vorhandenen Verkehrsbelastungen wurden die zukünftig erwarteten Verkehre an den Zufahrten zum Plangebiet und am Knoten *Jürgen-Siemsen-Straße/Friedrichstraße/Esinger Straße/Ahrenloher Straße* prognostiziert. Zu diesem Zweck wurde am Knotenpunkt eine Verkehrszählung durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Basis der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnung eine ausreichende Verkehrsqualität an den Verkehrsanlagen konstatiert werden kann. Besondere Maßnahmen an den vorgesehenen Zufahrten sind nicht notwendig. Die Zufahrt zum Grundstück kann in der *Jürgen-Siemsen-Straße* nur aus Richtung Osten erfolgen, da die Straße zum Knotenpunkt eine gesonderte Linksabbiegespur aufweist.

Für die Regelung der Verkehre auf dem Grundstück sind Maßnahmen dahingehend zu ergreifen, dass keine Rückstaus im öffentlichen Straßenraum auftreten. Zu diesem Zweck werden entsprechende Begegnungsstellen für den zu- und abfließenden Verkehr im Plangebiet geschaffen. Vorgesehen ist im Süden eine ausschließliche Zufahrt zur Stellplatzanlage inmitten des Plangebietes, die Ausfahrt erfolgt dann über die *Friedrichstraße*.

Der Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass die Regelungen der RAS 06 Ziffer 6.3.9.3 in Bezug auf die freizuhaltenen Mindestsichtfelder zu berücksichtigen sind.

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Tornesch (2017) innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Die Vorhabenplanung sieht 43 Stellplätze in einer unterirdischen Tiefgaragenanlage zwischen den drei vorgesehenen Baukörpern vor. Darüber hinaus werden auf einer offenen, oberirdischen Stellplatzanlage nach derzeitiger Planung rund 31 Stellplätze untergebracht. Insgesamt können so 74 Stellplätze innerhalb des Plangebietes errichtet werden. Insgesamt kann somit der Stellplatzbedarf der vorgesehenen 68 Wohneinheiten und der zwei Gewerbeflächen im Plangebiet gedeckt werden. Der Stellplatzschlüssel wurde an dem bereits realisierten Vorhaben *Friedrichstraße 5-7* orientiert und entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung ermittelt.

Alle Maßnahmen zur Erschließung sind rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrs des Kreises Pinneberg abzustimmen.

Zur Sicherung des Verkehrs auf den umgebenden Straßen sind für die Beleuchtung und Installation von technischen Anlage Hinweise aufgenommen worden, Nach diesen sind

alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht erfolgt. Diese sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Dies gilt auch für Blendeffekte durch eventuell auf Dächern zu installierende Photovoltaikanlagen und ähnliche Bauten, die auf die Verkehrsteilnehmer ausgerichtet sein werden.

### 6.3 ÖPNV

Das Plangebiet wird durch den nahegelegenen Bahnhof Tornesch, der rd. 250 m vom Plangebiet entfernt ist, hervorragend an den ÖPNV angebunden. Vom Bahnhof Tornesch verkehren die Regionalbahnlinien RB 61 (Itzehoe - Hamburg Hbf) und RB 71 (Wrist - Hamburg-Altona).

Durch die am Bahnhof verkehrenden Buslinien der KVIP mit den Nummern 6668 (Tornesch-Oha-Ellerhoop), 6667 (Uetersen-Heidgraben-Tornesch) und 6661 (Uetersen-Am Eichholz-Tornesch) und X66 (Uetersen-Tornesch) wird das Plangebiet ebenfalls durch den Busverkehr gut angebunden.

Die Norddeutsche Eisenbahn Niebüll GmbH weist darauf hin, dass geplante Beleuchtungen und beleuchtete Werbeanlagen weder eine Blendung von Eisenbahnfahrzeugen hervorrufen noch durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslösen oder deren Wirkung beeinträchtigen dürfen, um den ordnungsgemäßen Eisenbahnverkehr nicht zu gefährden.

## 7 Ver- und Entsorgung

### Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke durch die Stadtwerke Tornesch (SWT) gesichert. Entsprechende Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Für neu zu verlegende Leitungen sind zur dauerhaften Sicherung der Trassen entsprechende Rechte im Grundbuch zu sichern.

### Schmutzwasser

Der Plangeltungsbereich kann durch Schaffung einer Anschlussmöglichkeit an das vorhandene Entwässerungsnetz des zuständigen Abwasserzweckverbandes Südholstein in Hetlingen angeschlossen werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über Freigefälleleitungen im Trennsystem zum öffentlichen Schmutzwassernetz in der Friedrichstraße sowie *Jürgen-Siemsen-Straße* eingeleitet.

### Oberflächenentwässerung

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit einem bereits heute hohen Versiegelungsgrad kann in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg auf eine Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz nach dem Erlass A-RW1 verzichtet werden.

Es werden jedoch umfangreiche Maßnahmen getroffen, um das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern.

Hierfür wurde im Vorfeld durch das Büro Kempfert + Partner, Kiel, ein geotechnischer Bericht zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erarbeitet, der als Grundlage für das wasserwirtschaftliche Konzept durch das Büro Dänekamp und Partner, beratende Ingenieure, Halstenbek, dient.

Das Ergebnis der **geotechnischen Untersuchung** kommt zum Ergebnis, dass eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens vorliegt. Gemäß DWA-A-138 sollte der pH-Wert des Bodens für Versickerungsanlagen zwischen 6 und 8 liegen. Bei der Bohrprobe 1 im nördlichen Baufeld wurde in den oberen Bodenschichten ein pH-Wert von 8,5 gemessen, so dass im nördlichen Baufeld für die dort vorgesehenen Versickerungsmulden vor Wiederverwendung eine chemische Analyse vom Aushubmaterial erstellt werden muss. Dies ist im Rahmen der baulichen Realisierung erforderlich, die Ergebnisse der Analyse sind mit der Unteren Bodenbehörde abzustimmen.

Im Sinne der Grundwasserneubildung ist für das anfallenden Oberflächenwasser eine Versickerung einer Ableitung in die Regenwasserkanalisation vorzuziehen. Somit sieht das **wasserwirtschaftliche Konzept** eine dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers durch oberirdische Mulden sowie unterirdische Hohlkörperriegolen vor.

Zusätzlich werden die Dachflächen der obersten Geschosse der geplanten Gebäude mit einem mindestens 12 cm starken Substrataufbau begrünt, wodurch ein Teil des Oberflächenwasser zurückgehalten und wieder verdunsten kann. Der Rest wird über Regenfallrohre zu den über dem gesamten nicht überbauten Tiefgaragendach verlegten Retentionsboxen zugeleitet. Das dort zwischengespeicherte Oberflächenwasser soll dauerhaft für die Pflanzen und den Luft-Wasser-Haushalt im Wurzelraum etc. erhalten bleiben. Überschüssiges zwischengespeichertes Wasser wird den Hohlkörperriegolen außerhalb des Tiefgaragendachs zeitverzögert zugeführt. Die übrigen Dachflächen werden direkt über Hohlkörperriegolen und Mulden im Plangebiet entwässert.

Das auf den oberirdischen Stellplätzen anfallende Oberflächenwasser kann Verunreinigungen enthalten und wird über die belebte Oberbodenzone der Mulden im Plangebiet vorgereinigt und anschließend den Riegolen zugeführt. Die Versickerungsmulden sind daher für eine Einstauhöhe von maximal 30 cm herzustellen, mit 20 cm Oberboden anzudecken und Rasen zu bepflanzen.

Für die nicht überdachte Tiefgaragenzufahrt wird eine Entwässerungsrinne vorgesehen und das gesammelte Wasser mittels einer Hebeanlage gem. den Vorgaben der DIN 1986-100 rückstaufrei entwässert und der Versickerungsmulde zugeführt.

Auf dem Grundstück werden nach der Bebauung nur geringe Flächenanteile vorhanden sein, die nicht mit der Tiefgarage bzw. den Gebäuden bebaut sind. Bei diesen Flächenanteilen handelt es sich um Grünanlagen und befestigte Wege, die als untergeordnete Nebenanlagen eingestuft werden können. Das bei Regenfällen hier anfallende Oberflächenwasser kann in den Auffüllungen direkt oder unmittelbar neben der Befestigung versickern bzw. verdunsten. Dies entspricht den üblichen Versickerungsvorgängen bei der Grundwasserneubildung auf privaten Grundstücken und nicht einer geplanten und bautechnisch hergestellten Versickerungsanlage. Für diese Flächen werden Notüberläufe vorgesehen, die das anfallende Oberflächenwasser bei stärkeren Regenereignissen den o.g. unterirdischen Versickerungseinrichtungen zuleiten sollen. Gemäß DIN 1986-100 steht im Plangebiet ein ausreichendes Volumen an Rückhalteräume für ein 30-jähriges Starkregenereignis zur Verfügung.

Mit den o.g. Maßnahmen wird dem Schutz des Wasserhaushaltes nach § 1 WHG größtmöglich Rechnung getragen.

Der Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Straßengebiet der L 107 geführt werden darf.

### **Grundwasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“) kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die untere Wasserbehörde auf Antrag.

Wenn im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube erforderlich sind, ist die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **Brandschutz**

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Kommune für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden. Bei der geplanten Gebäudetypologie wird davon ausgegangen, dass dieses gem. den Richtwerten für den Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt 405 eine geringe Gefahr der Brandausbreitung aufweist. Die vorgesehene Nutzung kann einer Mischgebietstypologie zugeordnet werden, wodurch bei einer nutzungstypischen Geschossfläche ein Löschwasserbedarf von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h unterstellt werden kann.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das Netz der Holsteiner Wasser GmbH Neumünster gesichert.

In der Regel wird der Löschwasser-Grundschutz bereitgestellt, dies ist abhängig vom vorhandenen Versorgungsdruck, der nicht immer ohne Einschränkungen beeinflusst werden kann. Jahreszeitliche Schwankungen oder auch z.B. Rohrbrüche können die Versorgungssituation entscheidend beeinflussen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist sicherzustellen, dass die Entfernung zur ersten Löschwasserentnahmestelle maximal 75 m zur Grundstückszufahrt nicht überschreiten darf.

Notwendige Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück sind gemäß der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr bzw. DIN 14090 zu ertüchtigen und dauerhaft freizuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zukunftsweisend bereits so befestigt sein sollten, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 18 t nutzbar sind.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Tornesch gewährleistet. Der Plangeltungsbereich kann an das Leitungsnetz angeschlossen werden.

### **Gas- / Wärmeversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadtwerke Tornesch. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

In der Stadt gibt es ein bestehendes Fernwärmenetz. Hier gibt es Planungen, zukünftig Abwärme aus Produktions- und Verarbeitungsprozessen nutzen. Das Fernwärmenetz bindet den Geltungsbereich derzeit noch nicht an. Es gibt jedoch Bestrebungen, das vorhandene Wärmenetz zu erweitern. In diesem Fall kann ein Anschluss durch Satzung oder auf Basis einer Festsetzung geregelt werden, sofern die Wärmenutzung bestimmte Eigenschaften aufweist.

### **Nutzung regenerativer Energien**

Auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB kann eine Kommune steuern, dass bei der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen auch bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft- Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

Aus diesem Grund trifft die Stadt Tornesch die Festsetzung, dass innerhalb des urbanen Gebietes auf mindestens 50 % der entstehenden Dachflächen Anlagen für die Nutzung von Solarenergie zu errichten sind. Damit wird sichergestellt, dass eine nachhaltige Energieversorgung umgesetzt wird.

Ebenfalls wird festgesetzt, dass, sofern ein öffentliches Wärmenetz vorhanden ist, Gebäude anzuschließen sind, wenn dieses Netz zu mindestens 15 % mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Es wird ergänzend festgesetzt, dass hiervon im Einzelfall abgewichen werden kann, wenn ein Anschluss zu einer unbilligen Härte führen würde. Die erteilte Befreiung ist zeitlich zu befristen. Zeitliche Befristungen können vor Ablauf nach Prüfung der Gründe für eine anhaltende Befreiung verlängert werden.

### **Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Pinneberg/die HAMEG sichergestellt.

Für die Grundstücke sind die Müllbehälter am Tag der Abfuhr an die entsprechende Straßenverkehrsfläche zu bringen. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung sind geeignete Flächen für die Unterbringung der Müllbehälter nachzuweisen.

Die Erschließung des Plangebietes wird dahingehend optimiert, dass eine Befahrung durch die Abfallbeseitigung möglich ist. Die Anfahrt ist von der *Jürgen-Siemsen-Straße* möglich, die Abfahrt erfolgt über die *Friedrichstraße*. Die Installation eines Unterflursystems zur Abfallentsorgung ist im Rahmen der Detailplanung des Vorhabens mit der HAMEG abzustimmen. Ein Vorgespräch hat hierzu bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens stattgefunden. Grundsätzlich wurde einer Installation und der Befahrung zum Zwecke der Müllentsorgung zugestimmt. Die erforderlichen Radien für das Müllfahrzeug auf dem Außengelände sind im Rahmen der Detailplanung mit der HAMEG abzustimmen. Im Rahmen der Vorabstimmung wurde darauf hingewiesen, dass der Unterflurcontainerstandplatz für einen uneingeschränkten Betrieb einen Abstand von 2 m zu Gebäuden, Mobiliar und Baumpflanzungen sowie abgestellten PKW aufweisen muss. Stellplätze dürfen näher an den Standplatz herangerückt werden, müssen für den uneingeschränkten Betrieb zur Leerung jedoch entsprechend freigehalten werden. Die Fahrbahnbreite am Standplatz muss mindestens 4,2 m betragen.

### Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch einen konzessionierten Anbieter sichergestellt.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Deutschland GmbH. Diese Anlagen sind bei Bauausführung zu schützen und dürfen weder überbaut noch die vorhandene Überdeckung verringert werden. Eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Vodafone GmbH an [TDRB-N.Hamburg@vodafone.com](mailto:TDRB-N.Hamburg@vodafone.com) abzustimmen.

### Boden

Im Rahmen der Vorbereitung der Baumaßnahme ist in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ein Boden-/Abfallmanagementkonzept auszuarbeiten. In diesem ist zu beschreiben, wie mit dem anfallenden Aushub umgegangen werden soll. Vor Beginn der Abfuhrarbeiten sind entsprechende Analysen durchzuführen. Im Rahmen der Analytik und Entsorgung sind die Vorgaben der Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz in Kraft getreten, die zu berücksichtigen ist.

## 8 Immissionen

Westlich verläuft die *Friedrichstraße* (L 107) und südlich die *Jürgen-Siemsen-Straße* (K20). Zudem verläuft südlich, auf der gegenüberliegenden Seite der *Jürgen-Siemsen-Straße* verläuft die Nebenbahn Tornesch-Uetersen, sowie Gleise der Bahnstrecke Kiel-Hamburg westlich des Plangebiets. Es ist somit mit erhöhten Verkehrsimmissionen im Bereich Straßen- und Schienenverkehr zu rechnen.

Gewerbliche Schallquellen sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden, es ist mit keinen gewerblich verursachten Schallimmissionen zu rechnen.

Zudem wurden planinduzierte Schallemissionen auf die umliegenden Nutzungen geprüft, jedoch werden die Immissionsgrenzwerte deutlich unterschritten, sodass keine Maßnahmen notwendig sind.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets wurde durch das Büro ISS eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst. Für Details wird auf die Untersuchung in der Anlage zur Begründung verwiesen.

Maßgebliche Schallquellen bilden die beiden Hauptverkehrsstraßen *Friedrichstraße* (L107) sowie *Jürgen-Siemsen-Straße* (K20). Der Bahnverkehr trägt nicht maßgebend zum Summenpegel bei.

Für den Verkehrslärm ergeben sich im Plangebiet an den Fassaden der *Jürgen-Siemsen-Straße* Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 63 dB(A) nachts sowie an der *Friedrichstraße* bis zu 68 dB(A) tags und bis zu 60 dB(A) nachts. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts wird nur nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. An den seitlichen Fassaden und im Innenhof sind die Beurteilungspegel geringer, wobei an der *Jürgen-Siemsen-Straße* nachts auch an den seitlichen Fassaden teilweise der nächtliche Grenzwert von 60 dB(A) überschritten wird (siehe Abbildung 5).

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gegenüber dem Verkehrslärm sind Schlaf-

räume von Wohnungen vorzugsweise an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Außenbauteilschalldämmungen von Aufenthalts- und Schlafräumen sind nach DIN 4109-1 und -2 entsprechend der berechneten Lärmpegelbereiche zu dimensionieren. Nachts muss der erforderliche Luftwechsel in den Schlafräumen unter Beachtung der Anforderungen nach DIN 4109-1 durch entsprechende schallgedämmte Belüftungseinrichtungen sichergestellt werden. Schallgedämmte Belüftungseinrichtungen sind im gesamten Plangebiet erforderlich, da der nächtliche Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm größer als 45 dB(A) ist. Dieser Wert gilt nach DIN 18005 als Schwellwert für das Erfordernis von kontrollierter technischer Belüftung. Die Einstufung des Plangebiets in ein Urbanes Gebiet ist schalltechnisch vertretbar.



Abbildung 5: Maßgebliche Außenlärmpegel, 1. OG, nachts

Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz des Nachtschlafes schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für Schlafräume zur Sicherstellung des erforderlichen hygienischen Luftwechsels erforderlich.

Schlafräume sind durch geeignete Grundrissgestaltung vorrangig an lärmabgewandten Fassadenbereichen anzuordnen. Es ist durch ausreichend hohe Fensterschalldämmungen in Kombination mit geeigneten Belüftungseinrichtungen sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmungen nach DIN 4109 eingehalten werden. Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone sind an lärmabgewandten Fassadenbereichen anzuordnen. Vor Außenwohnbereichen mit einem Pegel von mehr als 60 dB(A) tagsüber sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Loggien, Balkonbrüstungen, Terrassenumrandungen oder in ihrer Wirksamkeit vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass in der Mitte dieser Außenwohnbereiche ein Pegel von 60 dB(A) tagsüber durch den Verkehrslärm nicht überschritten wird (vgl. Abbildung 6)

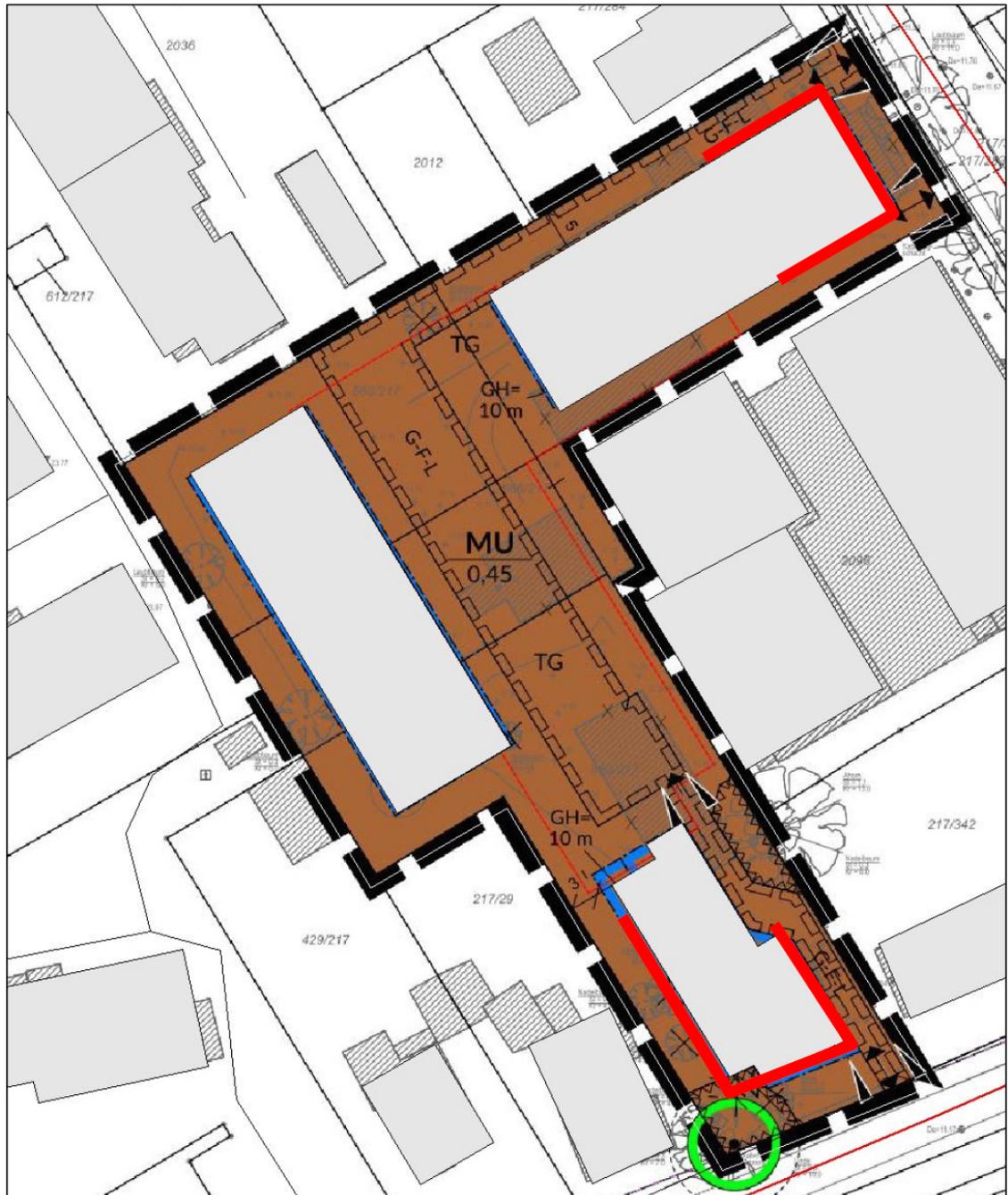


Abbildung 6: Fassadenbereiche (rot markiert) mit Tagpegeln > 60 dB(A) (geschossunabhängig)

## 9 Vorhabeninduzierte Verschattung

Durch die vorgesehene Nachverdichtung mit bis zu vier Vollgeschossen bei einer festgesetzten Gebäudehöhe von maximal 12,5 m entstehen bei einer Umsetzung der Planung Bauvolumen, die im Vergleich zum Bestand abweichende, das heißt stärkere Verschattungen induzieren. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 wurde das Büro Küssner Verschattungsgutachten beauftragt, die durch das Vorhaben ermöglichte Verschattung zu überprüfen. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst, für die Details wird auf das Gutachten verwiesen.

Ziel der Untersuchung war es im Rahmen der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sicherzustellen, dass gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Besonnung und damit der Belichtung durch die Planung gewährleistet werden können. Hierbei galt es insbesondere die aus Sicht der Belichtung kritische Verschattung im Winterhalbjahr zu analysieren, da dort auf Grund des niedrigen Sonnenstandes grundsätzlich wesentlich weniger Licht auf Grund des reduzierten Einfallwinkels- und Zeitraums zur Verfügung steht. Gegenstand der Untersuchung war die Umgebungsverschattung zu analysieren. Hierbei wurden die Besonnungszeiten untersucht, berücksichtigt wurden diese zur Tag- und Nachtgleiche. Damit wurde der zu Grunde zu legenden DIN EN 1737 entsprochen. Ebenfalls wurde ein Vergleich der Belichtungssituation im Bestand ohne Vorhaben und nach Realisierung des Vorhabens im Winterhalbjahr durchgeführt.

Das Gutachten kommt hinsichtlich der DIN EN 13037 zu dem Ergebnis, dass die Bestandswohnungen in der Umgebung eine ausreichende Besonnung aufweisen. Konkret bedeutet dies, dass als Mindestanforderungen für die erforderliche Besonnung eine Dauer von 90 Minuten benannt wird.

Eine ausreichende Besonnung ist grundsätzlich auch dadurch zu begründen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen durch den Bebauungsplan und das Vorhaben berücksichtigt werden. Diesen ist aus Sicht des Gesetzgebers zu unterstellen, dass bei deren Einhaltung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – und damit auch eine entsprechende Belichtung – sichergestellt werden.

Im Rahmen der durchgeführten Winterhalbjahresbetrachtung wurden bei der Mehrheit der Bestandswohnungen nur geringfügige Mehrverschattungen ermittelt, die für die Abwägung unerheblich sind.

Lediglich in Einzelbereichen sind besonders abwägungserhebliche Abnahmen der Besonnungszeit festzustellen. In diesen nimmt die Belichtungsdauer um mehr als 30 Prozent ab. Betroffen sind hier die Gebäude *Friedrichstraße 1, 3a-b* und *11, Am Grevenberg 10, 12a-b* und *Jürgen-Siemsen-Straße 2b*. Da hier jedoch ebenfalls auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen verwiesen werden kann und die im Rahmen der DIN 17037 definierten Mindestanforderungen an die Besonnung gegeben sind, wird in der Abwägung im Sinne der Innenentwicklung in einer innerstädtischen Lage eine Mehrverschattung als zumutbar bewertet.

## 10 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung

### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Kulturdenkmäler gemäß § 2 (2) BauGB bekannt. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz DSchG (in der Fassung vom 30. Dezember 2014) verwiesen, der da lautet:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die

Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### **Altlasten**

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

#### **Kampfmittel**

Kampfmittel sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Eine entsprechende Abfrage zur Kampfmittelfreiheit wird eingeholt.

#### **Bodenordnung**

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

## **11 Städtebauliche Flächenbilanz**

	Fläche in ha
Urbanes Gebiet	0,41 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,41ha</b>

## **12 Kosten**

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Tornesch keine Kosten für das Planverfahren. Die Kosten werden durch die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Ratsversammlung der Stadt Tornesch am ..../../... gebilligt.

Tornesch, den .....

.....  
(Die Bürgermeisterin)